

## **Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Parkplatz & großem Kellerabteil in Spittal an der Drau**



Küche/ Balkon

**Objektnummer: 7137/3768**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9800 Spittal an der Drau
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,43
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>Heizkosten:</b>	110,00 €

## Ihr Ansprechpartner

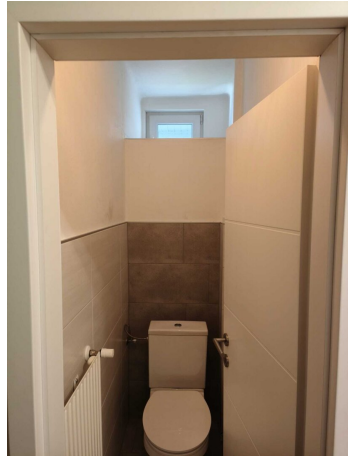
**Herbert Wurzer**

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

H +43 676 5167960

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese rund 78 m<sup>2</sup> große, im Jahr 2018 umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine Raumhöhe von 2,65 m sowie ein helles, offenes Wohnkonzept. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1953.

Im Kaufpreis enthalten sind ein zugeordneter Kfz-Abstellplatz sowie ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 25 m<sup>2</sup>. Weitere freie Parkmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer sowie als attraktive Anlageimmobilie.

### Ausstattung und Highlights:

- Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Balkon ca. 4 m<sup>2</sup>
- Eigene Gastherme (2018)
- Kaminanschluss möglich
- Einbauküche inkludiert
- Betriebskosten ca. € 330,- inkl. Heizung
- 2. Obergeschoss, kein Lift

### Raumaufteilung:

Vorraum, Badezimmer mit Fenster und Dusche, separates WC, zwei Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon, Abstellbereich.

**Lage:**

Zentrumsnahe Lage in Spittal an der Drau mit ausgezeichneter Infrastruktur. Der Millstätter See sowie das Ski- und Wandergebiet Goldeck sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Drautalperle mit Wellnessbereich bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

**Kontakt & Besichtigung:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Herbert Wurzer

Immobilienberater

Telefon: +43 676 51 67 960

E-Mail: [h.wurzer@era.at](mailto:h.wurzer@era.at)

ERA Immobilien

Neuer Platz 20

9800 Spittal an der Drau

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap